

## 鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 8日 提出  
三田（県） - 1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地域分析研究所
三田（県） - 1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基 印

鑑定評価額	5,910,000 円	1㎡当たりの価格	13,500 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 18日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	三田市下槻瀬字新井608番1外				②地積 (㎡)	438	⑨法令上の規制等	「調区」(60,100)  (その他) 土砂災害警戒区域			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	不整形 1.5:1	住宅 W1	農地等が見られる県道沿いの農家集落地域	北東8.5m県道、南側道	水道 下水	J R 三田 8.5km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 160m、南 80m、北 320m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 22.5m、奥行 約 20.0m、規模 450㎡程度、形状 不整形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.5m県道	交通施設	J R 三田駅 北東方 8.5km	法令規制	「調区」(60,100)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、ほぼ成熟した農家住宅地域で、地域要因に大きな変動はなく、今後も現在の居住環境を維持するものと予測する。また、地価水準は、下落傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	不整形角地	0.0	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			13,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			/	円/㎡						
	原価法	積算価格			/	円/㎡						
	開発法	開発法による価格			/	円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、おおむね三田市北部を中心に隣接市町の市街化調整区域等の住宅地域にわたる。需要者の中心は、当該地域への地縁関係者で占められ、圏外からの需要者は見込みがたい。当該地域は、典型的な郊外の農家集落地域であるため、取引件数は少ない傾向にあり、縁故関係者による取引や公共用地の買収が見られる程度である。また、取引される価格帯は、土地利用形態や画地規模により様々なため、需要の中心となる価格帯は見出しにくい状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心とする市街化調整区域の住宅地域で、貸家需要がなく、公法上の規制により賃貸住宅の想定をすることが困難であるため、収益還元法の適用を断念した。したがって、本件においては、取引市場においてより実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は標準地及び指定基準地から検討した価格との均衡を得ている。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	<input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -7.0 交通 +4.0 環境 +50.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	三田 - 15	[ 97.9 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 145.1 ]	[ 100 ] 100	13,500					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	三田（県） - 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +5.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	16,600 円/㎡	[ 97.0 ] 100	100 [ 100 ]	100 [ 119.4 ]	[ 100 ] 100	13,500					
(10) 対前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 三田市では、おおむね地価の底打ち傾向にあり横ばい地点も多く見られる。今後は全般的な地価動向に明るさが期待される。							
	前年標準価格 13,700 円/㎡				[地域要因] 市街地から外れた郊外の農家集落地域であり、需要の弱含み傾向が続いている。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 -1.5%	半年間 %									

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 淡路総合鑑定. Includes address 三田（県） -2 兵庫県 兵庫第5分科会 and agent 氏名 不動産鑑定士 三崎 正義 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,340,000 円), 1㎡当たりの価格 (75,900 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 5日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 27日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社扇屋プランニング. Includes address 三田（県） - 3 兵庫県 兵庫第5分科会 and agent 氏名 不動産鑑定士 足立 英基.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 11,600,000 円, 1㎡当たりの価格 74,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 59,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 藤原不動産鑑定. Values include 三田（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤原正秀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,890,000 円, 1㎡当たりの価格, 16,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 藤原不動産鑑定. Values include 三田（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤原正秀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,560,000 円), 1㎡当たりの価格 (46,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ
三田（県） - 6	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉友樹 印

鑑定評価額	18,900,000 円	1㎡当たりの価格	83,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	67,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	三田市屋敷町615番2 「屋敷町11-10」				②地積 (㎡)	226	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1低専 (50,100)  (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 65 m、南 40 m、北 35 m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6.5 m市道	交通施設	J R 三田駅 南西方 1.2 km	法令規制	1低専 (50,100)			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	台形方位 0.0 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	83,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏はJ R 福知山線及び神戸電鉄線沿線等の概ね三田市及び隣接市の住宅地域である。需要者は大阪圏への通勤者を中心に市内の居住者が中心である。駅からやや離れており新規分譲地等への需要の流出も見られるが、旧来からの住宅地域として住環境が比較的良好な地域であり地価も底堅く推移している。需要の中心となる価格帯は標準的な規模で2,000万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用目的での取引が多い戸建住宅地域内に存し、経済合理的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益価格の試算を断念した。住宅地域内においては市場での取引相場を指標にして価格形成されることが一般的であることから代表標準地との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 三田 - 1	公示価格 83,500 円/㎡	[ 100 / 100 ]	100 [ 103.0 / 100 ]	100 [ 100 / 100 ]	[ 103.0 / 100 ]		83,500	交通	0.0	環境	0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	行政	0.0	
	-	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ / 100 ]	100 [ / ]	100 [ / 100 ]	[ / 100 ]		画地	+3.0	行政	0.0	その他
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 三田駅周辺やニュータウンは人気が高く需要が認められるが、既存住宅地域はやや弱含みである。							
	前年標準価格 83,500 円/㎡		[ 100 / 100 ]		[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。規模のまとまった画地が多く、閑静な住宅地域にあることから地価は底堅く推移している。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		[ 100 / 100 ]		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 三田 - 1 公示価格 83,500 円/㎡		[ 100 / 100 ]									
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 0.0 %									

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社新日本カンテイ神戸. Includes address 三田（県） -7 兵庫県 兵庫第5分科会 and agent 氏名 不動産鑑定士 櫻井美津夫 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (12,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (66,200 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 4日), (6) 路線価 (53,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 3日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood characteristics), (3) 最有効使用の判定 (Low-rise residential), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地 (Specified standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price).

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社新日本カンテイ神戸. Includes address 三田（県） -8 兵庫県 兵庫第5分科会 and agent 氏名 不動産鑑定士 櫻井美津夫 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (75,300 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 4日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 7月 3日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighborhood), (3) 最有効使用の判定 (Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and verification), (8) 公示価格 (Public price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard price).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ
三田（県） - 9	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉友樹 印

鑑定評価額	14,100,000 円	1㎡当たりの価格	64,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	三田市武庫が丘4丁目3番15				②地積 (㎡)	220	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100)									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 70 m				②標準的使用	戸建住宅地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ整形																
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	神戸電鉄フラワータウン駅 南東方 800m	法令規制	1低専 (50,100)									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,000 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡															
	原価法	積算価格	/ 円/㎡															
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡															
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね三田市を中心にその周辺市町内に存する住宅地域である。需要者は同一需給圏内の居住者を主とし、圏外からの転入者は少ない。同一需給圏内には住宅地の新規分譲も行われており、また需要も見込まれる。需要の中心となる価格帯は、200㎡程度の土地で1,000～2,000万円程度、新築の戸建住宅は2,500～3,500万円程度であり、住み替え層を対象としたより高額な物件もある。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は自用目的での取引が多い戸建住宅地域内に存し、経済合理的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため、収益価格の試算を断念した。住宅地域内においては周辺での取引相場を中心に価格形成されることが一般的であることから、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																	
(8) 公示価格を	①代表標準地	標準地番号	三田 - 7	②時点修正	[ 99.9 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 103.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 98.0 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	63,700	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	64,400 円/㎡																
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	三田（県） - 6	②時点修正	[ 100 ] / 100	③標準化補正	100 / [ 103.0 ]	④地域要因の比較	100 / [ 126.4 ]	⑤個別的要因の比較	[ 100 ] / 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	64,100	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	83,500 円/㎡																
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		前年標準価格		64,100 円/㎡		③価格変動要因	[一般的要因] 三田駅周辺やニュータウンは人気が高く需要が認められるが、既成住宅地域はやや弱含みである。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		□代表標準地 □標準地		標準地番号		-			[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。新規分譲地に需要が流れる傾向にあり地価はやや弱含みである。								
	公示価格		-		円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
②変動率		年間	-0.2%	半年間	%													

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 淡路総合鑑定. Row 1: 三田（県） -10, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 三崎 正義, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 11,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Justification), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ
三田（県） - 11	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉友樹 印

鑑定評価額	5,990,000 円	1㎡当たりの価格	19,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	三田市上相野字松ノ元555番4				②地積 (㎡)	312	⑨法令上の規制等	「調区」(60,100)  (その他)							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況										
	2:1	住宅 W2	農家住宅が散在する県道背後の住宅地域	北東4.5m市道	水道 下水	J R 相野 900m										
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 75 m、南 85 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	4.5 m市道	交通施設	J R 相野駅 西方 900m	法令規制	「調区」(60,100)							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,200 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね三田市を中心とした周辺市町内に存する農家集落地域である。需要者は地元地縁者にほぼ限定され、圏外からの流入は限定的である。市街化調整区域内に存し農家住宅が散在する地域であり、宅地の利用度も低い。また、圏外からの需要者も限定されることから需要は総じて弱く地価は弱含みである。当該地域においては取引自体が少なく、取引される規模、事情等も様々であることから、需要の中心となる価格帯を把握することは困難である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅を中心とする市街化調整区域内の住宅地域で、貸家需要がなく、また、公法上の規制により賃貸住宅を想定することが困難であることから収益価格の試算を断念した。基準地の存する地域は住宅地域であり、市場での取引相場を指標に価格形成されることが一般的であることから、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。															
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地番号	三田 - 14	② 時点修正	[ 98.8 ] 100	③ 標準化補正	100 [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 131.7 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	19,100	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +5.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	25,500 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	三田（県） - 4	② 時点修正	[ 97.0 ] 100	③ 標準化補正	100 [ 100 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 83.9 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	19,200	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -3.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	16,600 円/㎡														
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		19,800 円/㎡		③ 価格形成要因の									
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-		[一般的要因] 三田駅周辺やニュータウンは人気が高く需要が認められるが、既存住宅地域はやや弱含みである。									
	公示価格		円/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。市中心部から離れた市街化調整区域内の住宅地域であり需要は弱含みである。									
②変動率		年間	-3.0%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社扇屋プランニング. Includes address 三田（県） 5-1 兵庫県 兵庫第5分科会 and agent 氏名 不動産鑑定士 足立 英基.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (69,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (108,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 2日), (6) 路線価 [平成 31年 1月] 路線価又は倍率 (87,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地 (三田市三輪1丁目578番4外), (2) 地積 (644 ㎡), (3) 形状 (台形 1:1.5), (4) 敷地の利用の現況 (店舗兼住宅 S2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (事務所、店舗等が建ち並ぶ路線商業地域), (6) 標準的使用 (中層の店舗事務所併用地), (7) 市場の特性 (同一需給圏は概ね三田市と周辺市内のJR福知山線及び神戸電鉄沿線等の商業地域...), (8) 公示価格 (120,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討, (10) 変動率 (年間 0.0%, 半年間 %).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社不動産評価システムズ
三田（県） 5-2	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 名倉友樹 印

鑑定評価額	38,400,000 円	1㎡当たりの価格	98,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	79,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	三田市西山1丁目102番2外「西山1-2-16」				②地積 (㎡)	390	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200)  (その他)								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況											
	1.2:1	店舗 W1	飲食店舗、小売店舗等が多い路線商業地域	西16m市道	水道 ガス 下水	神戸電鉄横山 750m											
(2) 近隣地域	①範囲	東 20m、西 40m、南 40m、北 50m			②標準的使用	低層店舗地											
	③標準的画地の形状等	間口 約 20.0m、奥行 約 20.0m、規模 400㎡程度、形状 ほぼ整形															
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m市道	交通施設	神戸電鉄横山駅 北方 750m	法令規制	1 中専 (60,200)								
	⑤地域要因の将来予測	区画整理された幹線道路沿いの路線商業地域で、地域要因に特段の変動は認められず、当面現状を維持しつつ推移していくものと予測される。															
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	101,000 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	61,500 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね三田市を中心にその周辺市町内に存する商業地域である。需要者の中心は販売、サービス業などを営む業者が中心である。既成の商業地から幹線道路沿いの路線商業地へ顧客が流出する傾向にある。商業地の取引は少なく、また取引される規模、事情等も様々であることから、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地の存する地域は路線商業地域であり、周辺地域も含め賃貸等の収益物件も見受けられるが、取引は収益を目的としたものは少なく、自用目的の取引が主であるため、比準価格に比し相対的に収益価格の規範性はやや劣る。よって、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、標準地及び指定基準地を規準とした価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地番号	三田 5-2	② 時点修正	[ 99.6 ] 100	③ 標準化補正	100 [ 103.0 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 117.9 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	98,400	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.0 交通 +3.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	三田（県） 5-1	② 時点修正	[ 100 ] 100	③ 標準化補正	100 [ 98.0 ]	④ 地域要因の比較	100 [ 112.4 ]	⑤ 個別的要因の比較	[ 100 ] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	98,000	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +6.0 行政 +6.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 98,500 円/㎡		①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	<p>[一般的要因] 景気は緩やかな回復傾向にあり三田駅周辺など利便性が良好で繁華性の比較的高い商業地については需要が底堅く推移している。</p> <p>[地域要因] 地域要因に特段の変動は認められない。区画整理された幹線道路沿いの路線商業地域で地価は安定的に推移している。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>											
	②変動率	年間 0.0%	半年間 %														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社地域分析研究所
三田（県） 5-3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 井上 基 印

鑑定評価額	69,100,000 円	1㎡当たりの価格	97,500 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	77,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 18日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	三田市駅前町572番1外 「駅前町22-16」				②地積 (㎡)	709	⑨法令上の規制等	準工 (60,200)  (その他) (70,200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1	店舗兼工場 S2	国道沿いに店舗、事業所、共同住宅等が建ち並ぶ路線業務地域	西12m国道、背面道	水道 ガス 下水	J R 三田 900m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 65 m、西 105 m、南 160 m、北 120 m				②標準的使用	店舗兼共同住宅					
	③標準的画地の形状等	間口 約 27.0 m、奥行 約 26.0 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.2 m国道	交通施設	J R 三田駅 南東方 900m	法令規制	準工 (60,200)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、成熟しつつある路線商業地域で、地域要因に大きな変動はなく、今後も現在の商環境を維持するものと予測する。また、地価水準は、横ばい傾向で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	店舗兼共同住宅					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	99,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	57,200 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、おおむね三田市及び周辺市町の近隣乃至路線商業地域にわたる。需要者の中心は、地元事業者のほか全国展開型のチェーン店舗等である。景気は回復基調にあるが、近郊都市への波及の程度は不透明であり、事業用地に対する需要はやや足踏みの状態にある。市場での需要の中心となる価格帯は、画地規模や事業規模により様々なため見出しにくい状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格の査定にあたっては、おおむね同一需給圏内の類似地域等にかかる適切な事例を選択し得た。一方、当該地域の賃貸市場の成熟の程度は必ずしも高いとはいえず、収益価格はやや規範性に欠ける。よって、本件においては、比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は標準地及び指定基準地から検討した価格との均衡を得ている。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 三田 5-2	[ 99.6 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 120.7 ]	[ 101.0 ] 100	97,100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 0.0 環境 +13.0 行政 +6.0 その他 0.0	
	三田（県） 5-1	[ 100 ] 100	100 [ 98.0 ]	100 [ 113.8 ]	[ 101.0 ] 100	97,800						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 三田市では、おおむね地価の底打ち傾向にあり横ばい地点も多く見られる。今後は全般的な地価動向に明るさが期待される。							
	前年標準価格 97,500 円/㎡				[地域要因] 沿道沿いに店舗等の集積が進展しつつあるが、今後のさらなる発展には不透明なところもある。							
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %									